

●街づくりをみんなで考えましょう！

西新宿五丁目北地区（下図）は、隣接して市街地再開発事業等による多くの地区整備が完了し、今後も多くの事業化が予定され、環境も大きく変化しています。その中で十二社通り、青梅街道沿いの耐火建築物では建物の老朽化が進み、地区内部は木造建物も多く、道路が未整備のままに個々に耐火建築物への建替えも進み、住環境、商環境、防災上等に問題が見られます。

地区の方々に行ったアンケート調査でも、このような街の問題点や将来的な不安に多くの回答が寄せられました。

この街に暮らす私たちが、何もしなければ問題はもつと悪化するかもしれませんし、将来的な不安も現実となってしまうかもしれません。

新宿区には街づくりを担当する課もありますが、多くの地区から街づくりについての要請があり、地元からの要請がない地区については対応していないのが現状です。本地区の多くの皆さんが街づくりの必要性を感じておられますが、街の問題点や将来的な不安を解消するためには、まず私たち自身が活動することが必要とされています。

●街づくり研究会を設立します



隣接する中央地区で設立されている準備組合といった組織は、再開発事業等の事業化を前提として、その可能性を検証するとともに、事業着手に向けて具体的に事業を推進するため、権利者相互が共通認識の上に立ち意思統一を図る共同討議の場です。一方、研究会とう組織は、街づくりについての勉強や街づくりの実現の可能性を研究する場（組織）です。

研究会組織は、必ず設立しなければならないということはありません。しかし街づくりの可能性の研究を進めるためには、新宿区や東京都の意向把握、公有地の所有者の意向把握の他、デベロッパーや、商業テナント等の意見の把握等のための対外的な活動も必要となります。また、地区の皆さんの疑問等に答えるためには専門的な知識を有する人材も必要とされます。

街づくり活動を進める上では、個人的な意向による活動では限界があり、地元の多くの方々の意向として、新宿区の支援を受けたり、対外的な活動を行ったり、専門家（コンサルタント）の協力を得ることが必要になります。街づくりを研究する組織としての研究会の設立が必要となります。

また、組織化の中でコンサルタントの協力を得て事務局（実際に実務を行う者）設け、皆さんへの連絡・資料の配布や意見の把握等がより円滑に進めることができます。

●街づくり研究会に入会しましょう！

●街づくり研究会の運営・会費は無料です

街づくり研究会への入会資格者は地区内に土地または建物を所有する方々です。街づくり研究会への参加は勿論強制的なものではなく、個人個人の意思により参加する組織です。また入会後の退会も自由です。

会員の中から数名の役員を選出して、会長1名、副会長若干名を選任します。会員の総会で今年度の事業計画を定め、役員会で具体的な運営を行います。

また、テーマを設定して検討会を定期的実施する中で、皆さんにご意見をお伺いしたり、疑問にお答えしながら、街づくりの意向等を集約します。

この研究会の活動では、対外的な資金の支援はありません。基本的には私たち自らの活動とコンサルタントの協力により活動を進めます。会合等の会場費やお茶代については、会員の有志（役員等）が負担することとし、会費は徴収しません。

●できるだけ多くの方の研究会への参加が必要です

本地区で一体的な地区整備を実施する場合には、地区の皆さんの大方の賛同が必要不可欠となります。研究会設立の当初から多くの方が参加して、意見や意向を出し合って相互に理解を深めることが重要です。街づくりは、地区の全ての皆さんに係わりの深い内容です。（裏面の「街づくりの疑問・質問」もご覧ください。）



西新宿五丁目北地区区域図（案）

● 設立世話人の活動報告

街づくり研究会の設立の世話人として、今までに3回の会合を行っています。

● 第1回世話人の会（平成18年5月15日）

世話人の活動趣旨を確認するとともに、今後の活動方針と活動内容を話し合いました。

街づくり研究会の早期設立を目指すこと、出来るだけ多くの方々に研究会への参加を得るために活動することを確認しました。

研究会は、活動の目標とスケジュールを明確にして、活動の結果、街づくりの方向性等に大方の賛同が得られない場合には、研究会を解散するなど、いたずらに検討を長期化しないことを確認しました。

検討会のテーマの原案、個別相談会などの活動スケジュールの原案を確認しました。

● 第2回世話人の会（平成18年6月1日）

街づくり研究会の設立趣意書と会則について話し合いました。この設立趣意書と会則（案）をもって、関係権利者の皆様方に街づくり研究会への入会を呼びかけることとしました。

コンサルタントから、街づくり研究会が設立された場合には、新宿区の都市整備部地域整備課の寺井主査が本地区の担当となることの報告がありました。

● 第3回世話人の会（平成18年6月19日）

皆さんへの資料等の配布やご説明の状況を確認しました。

7月上旬に街づくり研究会の設立総会を行うことを目標に今後、皆さんをお尋ねして街づくり研究会への入会をお願いすることを確認しました。

● 街づくり検討会のテーマ（原案）

世話人の話し合いで、検討会のテーマを次のように検討しました。検討会のテーマについての皆さんのご意見をお待ちしています。

● 第1回 本地区の問題点・課題と神田川再整備計画等

現状の街の問題点・課題、将来に予測される街の問題点・課題を整理して再認識します。また、神田川再整備計画について、東京都河川局等に対して事業内容やスケジュールについてのヒアリングを行います。河川整備が実施された場合の本地区に対する影響や河川沿いの親水空間と一体的に街づくりを実施した場合の効果等を検討します。

● 第2回 周辺再開発事業の問題点と本地区の街づくりの課題等

本地区に隣接する地区で多くの街づくり事業が実施されています。これらの街づくりについて参考とすべき内容や反省すべき内容を把握して、本地区の街づくりの課題等を整理するとともに、本地区の街づくりの方向性（将来像等）を検討します。

● 第3回 地域商業等の課題と街づくりにおける商業計画等

アンケート調査の結果、地域の商業等に対する不満と、街づくりに際して商業施設等の整備に期待が寄せられました。隣接地区の商業施設の現状と、今後の整備予定を整理して、また、経験豊かな商業者等に本地区の商業等に関するヒアリング（意見の聴取）を行い、商業等の街づくりの方向性を検討します。

● 第4回 戸建て住宅と共同住宅の相違点と街づくりにおける住宅計画等

戸建て住宅と共同住宅を対比することにより、それぞれの特性を明らかにします。また、デベロッパー等にヒアリングを行い、住宅等の街づくりの方向性を検討します。

● 第5回 街づくり基本計画と事業計画案

本地区の街づくりに関して、次の段階へ移行するのかの判断をするための街づくり基本計画（案）を作成します。



それぞれ概略の道路等の公共施設計画（案）、建築計画（案）、資金計画（案）、モデル権利変換計画（案）、事業スケジュール（案）を検討します。

● 街づくりの疑問・質問

● 事業の完成までには長い年月を要すると聞いていますが、本地区では完成の予定はいつ頃ですか。

街づくりの検討を開始してから完成までの年月は地区によって様々です。

隣接する西新宿六丁目西第3地区と西第7地区の事業期間を「編集版第2部47ページ」に示しています。両地区は完成までに10年間を要し、両地区ともに当初予定より数年間事業が遅延して完成しています。事業が遅延した主要な理由は両地区で異なります。

西第3地区では主に地権者の事業への同意に期間を要しており、西第7地区では主に法律の改正に伴う協議に期間を要しています。事業予定が遅延する理由は地区により様々で、解決に要する期間も異なりますし、遅延する理由が複数あると、より解決に要する期間が長期化する場合もあります。

両地区ともに事業の都市計画決定が成されてからは、工事の着手までは30ヶ月前後の期間となっています。これは法的な手続きを進めるのに必要な期間で、都市計画決定以降は比較的に予定通りに事業が進捗していきます。しかし都市計画決定以降にも様々な理由により大幅に事業が遅延している地区もあります。このような地区では解決すべき課題を抱えたまま都市計画決定を行っている地区もあります。

私たちの地区は、これから街づくりの検討を開始しようとしています。

街づくりの発意（スタート）から完成まで遅延することなく進めるためには、街づくりのスタートから出来るだけ多くの方の参加を得て意向を把握して街づくりに反映すること、新宿区や東京都との調整を綿密に行うことなど、積極的な活動が必要となります。

街づくりのスタートの早い段階から課題を順次解決することが出来れば、西第3地区と西第7地区よりも短期間での完成も可能となります。